

Begründung
zur Satzung gem. § 34 (4) BauGB
21-07 „Silberweg“
2. Neuaufstellung

Begründung zur Satzung der Stadt Detmold über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile [§ 34 (4) BauGB]

21-07 „Silberweg“, 2. Neuaufstellung

Ortsteile: Pivitsheide V.H. und V.L.

Satzungsgebiet: Sängeweg, Silberweg und Bielefelder Straße 435 - 465

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Bei der Satzung 21-07 „Silberweg“ handelt es sich um eine Klarstellungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB, da einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden und diesen ergänzen. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil erfährt hierdurch eine sinnvolle Abrundung und Erweiterung. Die Flächen der Ergänzungsgrundstücke stellen nur einen geringen Prozentsatz der gesamten Fläche des Satzungsgebietes dar.

Gem. § 34 (4) Sätze 3 und 4 BauGB können in einer Satzung gem. § 34 (4) BauGB Festsetzungen u. a. nach § 9 (1) BauGB getroffen werden. Von dieser Möglichkeit ist Gebrauch gemacht worden.

1. Bebauung

Gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Der angrenzende Bereich ist durch Wohnnutzung geprägt und bereits durch die Satzung „Silberweg“, 1. Neuaufstellung, gesichert. Die Beschränkung auf Straßenrandbebauung wird durch die eingetragenen Baugrenzen gewährleistet.

Das Satzungsgebiet wird von einer Freileitung (10 KV) gequert. Gemäß der Baurichtlinie und der VDE-Bestimmung 0210 sind Schutzabstände zur Freileitung von der Mitte beidseitig von 8 m einzuhalten. Diese Beschränkungen entfallen, wenn die Freileitung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger (von den Grundstückseigentümern) unterirdisch verlegt wird.

Mit der 1. Neuaufstellung wurde eine Bebauung der Fläche nördlich der Bielefelder Straße (ehemaliges Flurstück 334, jetzt Flurstücke 1770, 1771, 1772, 1773, 1776, 1777, 1779 und 1778 teilweise) möglich. Nach kräftigen Niederschlägen Pfingsten 2003 wurden die Flächen überschwemmt. Aus Gründen des Hochwasserschutzes war anschließend eine Bebaubarkeit nicht mehr gegeben.

2. Flächenversiegelung

Durch die Beschränkung der versiegelten Flächen der Grundstücke soll eine übermäßige Bodenversiegelung mit den negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Kleinklima verhindert werden. Darüber hinaus soll eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt und die ortstypische lockere Bebauung erhalten werden.

3. Eingriffsregelung gem. § 14 BNatSchG

a) Bestandsbeschreibung

Im Bereich des Silberweges werden die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 (4) BauGB neu festgelegt. Eingriff und Ausgleich wurden deshalb neu bilanziert. Das Flurstück 1875 liegt im Außenbereich, das gem. § 34 (4) Nr. 3 in die Satzung mit einbezogen wird. Für diesen Bereich ist § 1a BauGB in Verb. mit § 14 BNatSchG anzuwenden, d.h. Eingriffe z.B. durch Bebauung müssen ausgeglichen werden. Das Flurstück 1875 umfasst eine Gesamtgröße von ca. 10.415 m². Es wird landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Die geplanten Bauflächen umfassen im südlichen Teilbereich des Flurstückes 1875 eine Größe von 2.990 m².

Die Dreiecksfläche nördlich der Bielefelder Straße (ehemals Flurstück 334) wird als Wiesenfläche genutzt. Im westlichen und nördlichen Randbereich war bis ca. 2006 der künstlich angelegte Bachlauf des

Bollerbaches vorhanden. Es handelte sich um einen gerade verlaufenden Bachlauf, der beidseitig mit Weiden und Erlen bestanden war. Der natürliche Bachlauf des Bollerbachs wurde inzwischen offen gelegt und renaturiert. Im Süden zwischen Wiese und Bielefelder Straße befindet sich ein ca. 4,50 m hoher, ca. 110 m langer und ca. 12 m breiter Wall. Dieser Wall ist mit Gehölzen bepflanzt. In der Krautschicht haben sich Gräser angesiedelt. In der 1. Neuaufstellung der Satzung ist die Wiesenfläche als Wohnbaufläche sowie der Bachlauf und der Wall als Ausgleichsfläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Westlich des Satzungsgebietes grenzt das Flurstück 1469 an. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wurden auf einem Teilstück von ca. 1.400 m² Obstbäume angepflanzt. Die Pflanzmaßnahmen wurden als Ausgleich für die beantragte Bebauung auf den Flurstücken 1775 und 1774 durchgeführt (Ausgleichsfläche A). Dieses Teilstück wird ebenfalls als Außenbereichsfläche in die Satzung mit einbezogen. Die Fläche wird gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und bindet die angrenzenden Grundstücke in die Landschaft ein.

Östlich an die Ausgleichsfläche A grenzen die Flurstücke 1748, 1749 und 1871 an. Für diese Flurstücke ist die Ausgleichsfläche B vorgesehen. Diese Ausgleichsfläche war in der vorherigen Satzung (1. Neuaufstellung) mit Ausgleichsfläche A betitelt.

b) Bodenschutz

Auf dem Flurstück 1875 hat sich ein tiefgründiger, lehmiger Sandboden entwickelt. Es handelt sich um den Bodentyp Braunerde, stellenweise Podsol-Braunerde. Er ist verbreitet in schwach geneigten Lagen beiderseits der Werre im Raum Lage. Er besitzt eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit und eine hohe Wasserdurchlässigkeit der sandigen Deckschicht. Die Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen erfasst die Böden in ihrer Funktion als natürlicher Lebensraum, Produktionsgrundlage der Landwirtschaft sowie als Archiv und Dokument der Natur- und Kulturgeschichte. Der oben genannte Bodentyp wird unter Berücksichtigung dieser Kriterien als nicht schutzwürdig eingestuft.

Auf den Flurstücken 1469, 1748, 1746 und 1871 im westlichen Teil des Plangebietes steht der Bodentyp Plaggenesch an. Es ist ein tiefreichend humoser Sandboden, der durch künstlichen Bodenauftrag entstanden ist. Die Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen weist diesen Bodentyp als schutzwürdig aus, da er von großer Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte ist. Es ist ein regionaltypisch seltener Bodentyp, der die Bodenentwicklung auf künstlichem Bodenauftrag dokumentiert.

Auf der Wiesenfläche nördlich der Bielefelder Straße hat sich aus den sandig lehmigen Bachablagerungen des Bollerbachs ein Gley bzw. Podsol-Gley entwickelt. Er ist geprägt durch einen hohen Grundwasserstand. Bedingt durch den Bodentyp und den hier natürlich verlaufenden Bollerbach, steht bei hohen Regenwassergaben das Grundwasser oberflächlich an. Die Wiesenfläche dient somit als Retentionsraum des Bollerbachs. Aus diesen Gründen wird die Bauleitplanung dem Runderlass vom MURL vom 07.04.1998 „Verwirklichung des vorbeugenden Hochwasserschutzes“, angepasst. Er sieht vor, dass Überschwemmungsgebiete und Talauen der Fließgewässer als natürliche Retentionsräume zu erhalten und zu entwickeln sind.

c) Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Bauvorhaben

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bezieht sich auf die fünf Bauvorhaben im südlichen Bereich des Flurstückes 1875. Laut Entwurfszeichnung (Vermessungsbüro Hengst, Stand 12.03.2008) besitzen die Grundstücke eine Gesamtgröße von 2.990 m². Die Entwurfszeichnung wird dieser Begründung beigelegt. Öffentliche Eingriffe, wie der Ausbau der öffentlichen Straße sowie Kanalbaumaßnahmen werden hier nicht berücksichtigt. Sie werden gesondert im Rahmen der Erschließung ausgeglichen.

Die Bewertung der Biotoptypen vor dem Eingriff durch die Bebauung wird nach der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV, 03/2008) i. V. mit der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW (LANUV, 01/2008) durchgeführt.

A. Ausgangszustand des Flurstücks 1875

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
3.4	Intensivwiese, mäßig artenreich	2.990	3	1	3	8.970
Gesamtfläche		2.990			Gesamtflächenwert A	8.970

B. Zustand des Flurstücks 1875 gem. Entwurfszeichnung (Stand 12.03.2008)

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	Wohnbebauung inkl. Zufahrten und Cp/Ga (GRZ 0,2 + 0,1)	897	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten, ohne Gehölze	2.093	2	1	2	4.186
Gesamtfläche		2.990			Gesamtflächenwert B	4.186

Es ergibt sich folgende Gesamtflächenbilanz:

Gesamtflächenwert A	8.970 Wertpunkte
./. Gesamtflächenwert B	<u>4.186 Wertpunkte</u>
Defizit	4.784 Wertpunkte

Der Ausgleich soll durch Maßnahmen außerhalb des Gebietes erreicht werden. Für den Eingriff durch die fünf Bauflächen sind Kompensationsmaßnahmen (bei einer Flächenaufwertung um 4 Wertpunkte) von 1.196 m² durchzuführen. Als Kompensationsfläche steht der städtische Ausgleichsflächenpool im Ortsteil Oberschönhagen, Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 225 zur Verfügung. Die Umsetzung der bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen ist durch die von der Stadt Detmold bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme gesichert.

d) Umsetzung und Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf dem Ausgleichsflächenpool im Ortsteil Oberschönhagen. Die Kosten für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden refinanziert. Dazu wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist eine Bebauung nördlich der Bielefelder Straße (ehemaliges Flurstück 334, jetzt Flurstücke 1770, 1771, 1772, 1773, 1776, 1777, 1779 und 1778 teilweise) nicht mehr zu vertreten. Die Fläche wird deshalb nicht mehr als Baufläche, sondern als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Die vorhandenen Wiesenflächen sollen als natürlicher Retentionsraum des Bollerbaches fortbestehen und der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Die Bepflanzung auf dem Erdwall soll erhalten bleiben. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Auf dem nördlichen Teilbereich des Flurstückes 1875, Flur 2, Gemarkung Pivitsheide V.L. wird die vorhandene Grünlandfläche nicht bebaut. Die Fläche ist extensiv zu pflegen, d.h. zur Aushagerung ca. 2 – 3 mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ ist die Fläche extensiv zu beweiden, mit 1,5 Großvieheinheiten (GVE)/ha/Jahr.

5. Versickerung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers nach § 51a LWG.

Die hydrogeologischen Bodenverhältnisse sind für eine Versickerung nicht geeignet.

6. Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung stehen aus dem Trinkwassernetz 1.600 l/min über 2 Stunden zur Verfügung.

7. Verkehrliche Erschließung

Die neuen Bauflächen sind, vorbehaltlich der Eigentumsübertragung der Parzellen 1781, 1782, 1783 aus Auffassungsvormerkungen, bis zum Knotenpunkt Silberweg/Sängerweg durch den Silberweg erschlossen. Der durch die Baumöglichkeiten im Satzungsgebiet erzeugte geringfügige zusätzliche Verkehr kann von diesem Straßenabschnitt noch aufgenommen werden. Der nördliche Teilbereich des Silberwegs befindet sich in Privatbesitz. Der Sängerweg befindet sich zum Teil auf Privatgrundstücken. Die verkehrliche Erschließung des Flurstücks 1875 muss durch Erschließungsvertrag abgesichert werden.

8. Abwassertechnische Erschließung

Das anfallende Schmutzwasser ist den im Satzungsgebiet vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanälen zuzuleiten, das Niederschlagswasser ortsnah in den Bollerbach. Die abwassertechnische Erschließung ist ebenfalls durch Erschließungsvertrag zu regeln.

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung

Detmold, im Oktober 2010 (ergänzt im Januar 2011)